QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 25 ta' Novembru 2016

Numru 12

Ċitazzjoni Numru 98/05 PC

Raymond u Victoria konjuġi Grima

v.

Frank u Antoinette Said

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti l-konjuġi Said mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali, tal-20 ta' April 2012, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti tħassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħdha tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

“Il-Qorti,

“Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew illi:

“Illi l-atturi huma proprjetarji flimkien u *in solidum* bejniethom tal-porzjon art magħrufa bħala ‘Tal-Kappillan’, fi Triq Xandriku, Nadur, Għawdex liema art huma akkwistaw b’titolu ta’ ċens temporanju permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Joanne Cauchi tal-20 ta’ Diċembru tas-sena 2000 liema art hija murija aħjar fuq il-pjanta annessa ma’ l-istess kuntratt u markata bħala Dokument A;

“Illi l-konvenuti jew min minnhom reċentement u abbużivament okkupaw biċċa minn dina l-istess art in kwistjoni liema art hija delineata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta hawn annessa u markata bħala Dok B u liema porzjon art hija tal-qies ta’ disgħin metru kwadru (90m.k.) kif ukoll illi l-istess konvenuti fetħu aperturi mid-dar ta’ residenza tagħhom għal ġewwa l-imsemmija art;

“Illi minkejja illi l-konvenuti ġew interpellati diversi drabi u b’diversi modi sabiex huma jivvakaw tali art u jirrilaxxjaw il-pussess vakant lill-atturi, huma dejjem baqgħu inadempjenti.

“Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m’għandhiex din il-Qorti:

“1. Tidddikjara illi l-atturi jipposjedu b’titolu validu ta’ konċessjoni emfitewtika l-art meritu ta’ dina l-kawża;

“2. Tiddikjara illi l-konvenuti qegħdin jokkupaw tali art mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

“3. Tordna għalhekk l-iżgumbrament b’mod immedjat tal-konvenuti mill-imsemmija porzjon art kif ukoll tordna lill-konvenuti sabiex jgħalqu kwalunkwe aperturi li huma fetħu għal fuq l-imsemmija porzjon art u jneħħu kwalunkwe strutturi magħmula minnhom fl-imsemmija art u fin-nuqqas tordna li tali xogħlijiet isiru mill-atturi a spejjeż ta’ l-istess konvenuti;

“Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittri uffiċċjali kif ukoll tal-kawża inferjuri fl-istess ismijiet bin-numru 4/2001 kollha kontra l-konvenuti li jibqgħu minn issa stess imħarrkin għas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi kkonfermata bil-ġurament ta' Raymond Grima.

“Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

“1. Preliminarjament in-nullita’ ta’ din iċ-ċitazzjoni stante illi fuq l-istess mertu hemm pendenti quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Inferjuri l-Avviż li jġib in-numru 4/2001,

ippreżentat fil-ħmistax (15) ta' Frar 2001 fl-ismijiet 'Raymond u Victoria konjuġi Grima vs Frank Said';

"2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u wkoll preliminarjament jiġi eċċepit illi din mhix il-Qorti kompetenti li tittratta dan il-każ stante illi skond dikjarazzjoni tal-istess atturi fl-Avviż numru 4/01 hawn fuq indikat il-valur lokatizzju ta' din r-raba mertu ta' din iċ-ċitazzjoni ma jeċċedix l-għaxar liri Maltin (Lm10) fix-xahar u għalhekk il-Qorti kompetenti hja dik Inferjuri;

"3. Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari, il-porzjoni art li l-atturi qed jgħidu li huma akkwistaw b'titolu ta' enfitewsi temporanja minn għand il-Kurja ta' Għawdex permezz ta' kuntratt tal-20 ta' Diċembru 2000 qatt ma kienet proprjeta' tal-Kurja u għalhekk ma setgħetx tiġi inkluża mal-art li l-istess Kurja Veskovili għaddiet lill-atturi b'dan it-titolu. Infatti kien l-attur stess Raymond Grima li insista mal-Kurja biex din il-porzjn art tiddaħħal fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja indikat;

"4. Illi l-art mertu ta' din iċ-ċitazzjoni minn dejjem kienet f'idejn il-konvenuti jew avventi causa tagħhom u dan ferm qabel ma l-istess Kurja t'Għawdex għaddiet din l-art lill-atturi tal-kuntratt imsemmi fl-eċċezzjoni numru tlieta.

"5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Frank Said.

"Rat il-verbal tagħha tas-27 ta' Jannar 2012 fejn ħalliet il-kawża għas-sentenza għal-lum.

"Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-konvenuti.

"Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

"Ikkunsidrat:

"Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti minn biċċa art deskritta fiċ-ċitazzjoni, li hija dik bordurata bl-aħmar fuq il-pjanta Dok. B a fol. 10 tal-proċess. Talbu wkoll li l-konvenuti jiġu ordnati jagħlqu kwalunkwe aperturi li għandhom jagħtu għal fuq din l-art u jneħħu l-istrutturi li għamlu fiha.

"Il-konvenuti, apparti żewġ eċċezjonijiet preliminari li ġew irtirati fil-mori tas-smiegħ tal-kawża,[1] qegħdin jopponu dawn it-talbiet għax jikkontendu li l-atturi m'għandhomx titolu fuq l-art in kwistjoni, u barra

[1] Ara verbal ta' l-udjenza ta' l-1 ta' Novembru 2006 a fol. 22 tal-process, u verbal ta' l-udjenza tad-19 ta' Gunju 2007 a fol. 27 .

minn hekk huma u l-*aventi causa* tagħhom ilhom jokkupaw l-istess biċċa art għal żmien twil.

"Fiċ-ċitazzjoni tagħhom l-atturi qalu li huma kienu akkwistaw din l-art b'konċessjoni enfitewtika temporanja mingħand il-Kurja Veskovili ta' Għawdex. In sostenn ta' dan, flimkien ma' l-istess ċitazzjoni, annettew kopja tal-kuntratt relattiv.[2] Ġara pero' illi wara li sar dan il-kuntratt, kien hemm oppożizzjoni mill-Uffiċċju Konġunt, billi din l-art kienet għaddiet f'idejn il-Gvern u għalhekk il-Kurja ta' Għawdex ma kellha ebda dritt tittrasferiha lil terzi.[3] Infatti dan l-att ġie sussegwentement rexiss fl-4 ta' Novembu 2009 u minflok l-atturi ngħataw titolu ta' lokazzjoni fuqha mingħand il-Gvern, permezz ta' skrittura ta' l-4 ta' Gunju 2010, li fiha ġie dikjarat li din il-kirja kellha tkun b'effett retroattiv mill-15 ta' Awwissu 2000.[4]

"Dan ifissier li, għalkemm l-atturi tassew ma kellhomx titolu ta' proprjeta' fuq l-art in kwistjoni meta intavolaw din il-kawża fl-20 ta' Ottubru 2005, bis-saħħa ta' l-iskrittura msemmija ta' l-4 ta' Ġunju 2010, kellhom titolu validu ta' lokazzjoni. Mhux l-istess jista' jingħad għall-konvenuti li, għalkemm fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħhom qalu li din l-art kienet ilha f'idejhom u f'idejn l-*aventi causa* tagħhom "***minn dejjem***", u allura jidher li kienu qed jippretendu li din saret tagħhom bis-saħħa tal-preskrizzjoni, rriżulta fil-mori tal-kawża li huma wkoll kienu applikaw ma' l-awtoritajiet governattivi sabiex din l-istess art tingħata lilhom bi qbiela, u għalhekk kienu impliċitament qed jirrikonoxxu li ma kellhom ebda drittijiet fuq l-art in kwistjoni. Dan żvelah id-Diretttur tal-Joint Office fid-depożizzjoni tiegħu, meta qal "*Mill-banda l-oħra, magħna Said kellhom biss applikazzjoni ta' qbiela, u ma kellhom l-ebda titolu, l-applikazzjoni kienet f'art li hija mar-residenza, u dik il-policy tagħna hija ċara li ma nipproċessawhomx*." [5] Dan mhux talli ma ġiex innegat mill-konvenuti, imma l-istess legali tagħhom saqsiet lis-sur Gilson għaliex kienu ġew ippreferuti l-atturi fuq il-klijenti tagħha.

"Hija għalhekk il-fehma ta' din il-Qorti li ġialadarba xorta waħda jista' jingħad li l-atturi kellhom xi tip ta' titolu validu fuq l-art in kwistjoni meta saret din il-kawża, għandha xorta waħda tilqa' t-talba tagħhom għall-iżgumbrament tal-konvenuti, ġialadarba dawn *ex admissis* ma jistgħu jirreklamaw ebda titolu fuqha. Dan qegħdha tagħmlu b'applikazzjoni tal-prinċipju tal-***jus superveniens*** aċċettat fil-ġurispudenza tal-qrati tagħna. Kif ġie mfissser, din it-teorija "… *fil-*

[2] Ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar Joanne Cauchi ta' l-20 ta' Dicembru 2000; Dok. A a fol. 5 – 8 tal-process.

[3] Ara korrispondenza esebita mill-Mons. G. Cauchi waqt id-depożizzjoni tiegħu tat-3 ta' Dicembru 2009; Dokti. JG 1 u JG 2 a fol. 39 - 41 u xhieda tieghu fl-istess okkazzjoni a fol. 37 - 38.

[4] Ara depożizzjoni ta' Vincent Gilson tad-9 ta' Marzu 2011 a fol. 69 – 74 u dok. LA 1 a fol. 59 - 65.

[5] Ara xhieda tiegħu a fol. 71.

każijiet tipiċi msemmija fid-dottrina u applikati mill-Qrati tagħna, tipotiżża l-verifika ta' kondizzjoni jew l-iskadenza ta' termini waqt il-kawża u dan biex jiġu evitati r-ripetizzjoni tal-kawżi u spejjeż inutili. Infatti din il-prattika ġiet introdotta minn Sir Antonio Micallef fuq l-awtorita' tal-Voet ad Pen. Lib. 5, Tit. 1, No. 27, f'każ ta' merkanzija li ġiet mibjugħa bil-patt li x-xerrej iħallas tagħha meta jirnexxilu jsib ir-rivendita. L-attur tilef fl-ewwel istanza, iżda bejn is-sentenza u l-petizzjoni ta' l-appell il-konvenut sab il-bejgħ. Għalhekk il-Qorti kif ippreseduta minn Sir Antonio Micallef ikkundannatu jħallas il-prezz bl-ispejjeż tat-tieni istanza. Fl-istess sens jistgħu jiġu konstatati l-koll. Vol. XXIV. II. 281; XXIX. II. 405; XXXI. I. 588; XXXII. I. 616; XXXVII. I. 220 u 445 u vol. XXIV. II. 281. Anzi s-sentenza tal-VOl. XXIV. II. 281 kienet peċiżament fuq każ identiku għall-preżenti ċjoe' talba ta' żgumbrament u l-għeluq taż-żmien tal-kirja fil-mori tal-kawża…". 6

"Billi madankollu l-atturi huma sempliċi inkwilini ta' l-art in kwistjoni, mhumiex intitolati jitolbu wkoll l-għeluq ta' aperturi jew tneħħija ta'strutturi, kif għamlu fit-tielet talba tagħhom, billi dawn huma pretensjonijet li jappartjenu biss lis-sid, fil-każ tagħna l-Joint Office.

"Għal dawn il-motivi tiddiċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

"1. tiddikjara li l-atturi jipposjedu titolu validu ta' lokazzjoni fuq l-art mertu tal-kawża, li hija dik li tidher ibbordurata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta Dok. B annessa maċ-ċitazzjoni;

"2. tiddikjara li l-konvenuti qegħdin jokkupaw din l-art mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, u

"3. tordna għalhekk l-iżgumbrament tal-konvenuti minn din l-art fi żmien xahar mil-lum.

"L-ispejjeż, fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, għandhom jiġu ssoportati ugwalment bejn il-kontendenti."[6]

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti Said (02.05.2012):</u>

3. Il-konvenuti ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. Huma jagħmlu dawn is-segwenti punti/aggravji:

[6] Appell Inferjuri : Francis Fenech vs Joyce Restall et. 29.03.1982; kollez. vol. LXVI. II. 315 .

(1) Qorti superjuri għandha toqgħod għat-talba kif tkun ġiet imfissra fl-att taċ-ċitazzjoni u ma tistax tiddeċiedi fuq xi dritt ieħor li jkun jirriżulta imma li ma jkunx jidħol sewwa fit-talba;

(2) L-atturi iddikjaraw li jippossjedu b'titolu validu ta' konċessjoni l-art mertu tal-kawża, iżda erba' snin wara li saret il-kawża irriżulta li dan it-titolu affermat minnhom ma kien validu xejn tant li l-kuntratt enfitewtiku ġie meqjus null u konsegwentement imħassar fl-4 ta' Novembru 2009;

(3) Fl-4 ta' Ġunju 2010, il-Kummissarju tal-Artijiet qabbel l-art lill-atturi u mid-dokument relattiv jidher li xi ħadd bidel iż-żmien tad-dekorriment tal-qbiela;

(4) Min iffirma ħdejn il-korrezzjoni tad-data tal-bidu taż-żmien tal-kirja, li suppost skont l-istess termini tagħha kienet għal sena, ma kienx wieħed mill-firmatarji *in calce* għal dak il-ftehim u jekk is-sena kellha tabilħaqq tkun 2000, kiri b'mod retroattiv mhux normali (skont ix-xhud Gilson);

(5) Ancorche` pero`, id-Dipartiment tal-Artijiet għażel li jagħmel hekk, l-ewwel Qorti xorta ma setgħetx tiddikjara li l-atturi kellhom xi titolu fuq l-art in kwistjoni meta saret il-kawża peress li domanda bażata fuq titolu ta' ċens dikjarat null ma tikkomprendix *per equipollens* titolu ta' kera tant li l-istituti tal-kera u taċ-ċens jinsabu kollokati f'partijiet diversi tal-Kodiċi Ċivili;

(6) Ir-raġjonament tal-ewwel Qorti ma kellux iwassal għal akkoljiment tat-talba vantata bis-saħħa tat-teorija tal-Jus Superveniens;

(7) Fis-sentenza "Joseph Cassar v Land Valuation Officer" (Appell Ċivili) mogħtija fl-14 ta' Marzu 1984 saret distinzjoni bejn każ ta' kundizzjoni li vverifikat ruħha jew il-każ ta' żmien li jkun skada waqt il-kawża u każ ta' proċedura nulla *abo ovo* fejn min għamilha qatt ma kellu dritt jagħmilha.

4. Peress li r-risposta tal-appell tal-atturi ġiet ippreżentata wara ż-żmien prefiss mil-liġi[7], din il-Qorti ordnat l-isfilz tagħha.

L-appell odjern

5. L-appell odjern jirrigwarda l-fatt li l-ewwel Qorti ddikjarat li l-atturi kellhom titolu ta' lokazzjoni fuq l-art in kwistjoni u konsegwentement ordnat l-iżgumbrament tagħhom (il-konvenuti), meta effettivament it-talba tal-atturi għall-iżgumbrament kienet invece abbażi ta' titolu ta' enfitewsi temporanja.

Sfond

6. Iċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huma ferm partikolari. L-atturi, abbażi ta' kuntratt[8] datat 20 ta' Diċembru 2000, ingħataw mill-Kurja Veskovili ta' Għawdex konċessjoni enfitewtika temporanja ta' porzjon art magħrufa

[7] L-atturi ġew notifikati bir-rikors tal-appell fit-18.05.2012 u r-risposta tal-appell tagħhom ġiet ippreżentata fl-04.02.2016

[8] Dok A, Kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, fl-atti tan-nutar Joanne Cauchi, fol 5-8.

bħala "Tal-Kappillan" Fi Triq Xandriku, Nadur, tal-kejl ta' 375 metri kwadri. Abbażi ta' dan it-titolu ta' enfitewsi tagħhom, huma fl-20 ta' Ottubru 2005 intavolaw din il-kawża kontra l-konvenuti għax qalu li dawn qegħdin jokkupaw porzjon ta' 90 metri kwadri minn din l-art (dik il-parti indikata bl-aħmar fuq il-pjanta Dok B[9]) u anke fetħu aperturi tad-dar tar-residenza tagħhom għal fuq l-imsemmija art. Għalhekk, (1) talbu li jiġi dikjarat li huma effettivament jippossjedu b'titolu validu ta' konċessjoni enfitewtika l-art okkupata mill-konvenuti, (2) li l-konvenuti invece qed jokkupaw l-art mingħajr titolu validu fil-liġi, kif ukoll li fetħu aperturi mingħajr titolu validu fil-liġi, u (3) li konsegwentement jiġu ordnati jiżgumbraw mill-istess art u jneħħu kwalunkwe strutturi magħmula minnhom fuq l-art u jagħlqu kwalunke aperturi li fetħu fuqha.

7. Fil-mori tal-kawża rriżulta li l-art li ġiet konċessa mill-Kurja Veskovili lill-atturi permezz tal-konċessjoni enfitewtika kienet fil-fatt għaddiet qabel f'idejn il-Gvern, u għalhekk jiġi li ladarba l-art ma kinitx tagħha l-Kurja Veskovili ma setgħetx tagħmel il-konċessjoni enfitewtika li għamlet lill-atturi. Fil-fatt fl-10 ta' Diċembru 2008[10] l-Uffiċċju Konġunt informa lill-Kurja Veskovili, lill-atturi u lin-Nutar Joanne Cauchi li: "*Peress li din l-art kienet, fil-ġurnata tat-trasferiment fuq imsemmi, u għadha, proprjeta` tal-Gvern ta' Malta, il-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika fuq imsemmi mhux validu skont il-liġi …*".

[9] Dok B, pjanta, fol 10
[10] Fol 40

8. Victor Gilson[11] (in rappreżentanta tal-Kummissarju tal-Art, illum direttur tal-Joint Office) fix-xiehda tiegħu tad-9 ta' Marzu 2011 spjega li: "*Il-kuntratt ta' ċens tħassar, ovvjament fuq insistenza tagħna, fl-4 ta' Novembru 2009*".

9. L-ewwel Qorti spjegat li ftit xhur wara li l-att ġie rexiss, fl-4 ta' Ġunju 2010, l-atturi ingħataw titolu ta' lokazzjoni fuq l-art mingħand il-Gvern. Fuq din l-iskrittura ġie dikjarat li l-kirja kellha tkun b'effett retroattiv mill-15 ta' Awwissu 2000. L-ewwel Qorti għamlet riferenza għal dan id-dokument li ġie mmarkat LA1 u indikat li jinsab a fol 59-65 tal-proċess. Din il-Qorti pero` tosserva li l-paġni minn 54 sa 64 huma neqsin u għalhekk dan l-imsemmi dokument donnu tneħħa mill-proċess wara li ingħatat is-sentenza appellata.[12] Madanakollu Vincent Gilson fix-xiehda tiegħu jikkonferma li fl-4 ta' Ġunju 2010 "… *tajnihulu b'lura mill-15 ta' Awwissu 2000, li kienet id-data meta ffirma l-kuntratt taċ-ċens mal-knisja. Jiġifieri żammejna d-data tal-kuntratt li kien sar mal-knisja imbagħad ħassarnih … aħna ħassarna l-kuntratt taċ-ċens u dehrilna li nagħtuhielu mill-istess data li kellu hu, flok b'titlu b'ċens b'titlu ta' qbiela*."

---

[11] Xiehda ta' Victor Gilson tad-09.03.2011, fol 69-75

[12] Fil-fatt skont il-verbal tas-16.06.201 (fol 66) xehed Lawrence Apap u esebixxa Dok LA1: iżda la x-xiehda ta' Lawrence Apap u lanqas id-dokument esebit minnu (li jidher li kien l-iskrittura tal-04.06.2010) ma jinsabu fil-proċess.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

10. L-ewwel Qorti osservat illi għalkemm l-atturi tassew ma kellhomx titolu ta' proprjeta` fuq l-art in kwistjoni meta intavolaw din il-kawża, kellhom invece titolu validu ta' lokazzjoni. Aċċennat għall-fatt illi l-konvenuti, invece, ma kellhom l-ebda drittijiet fuq l-art okkupata minnhom u dan għaliex minkejja li fl-eċċezzjonijiet qalu li kienet għandhom "*minn dejjem*", jirriżulta li kienu applikaw mal-awtoritajiet sabiex l-art tingħata lilhom bi qbiela, iżda t-talba tagħhom ġiet innegata.

11. Hija għalhekk dehrilha li ladarba l-atturi kellha "*xi tip ta' titolu validu fuq l-art in kwistjoni*" meta fetħu l-kawża, kellha xorta waħda tilqa' t-talba tagħhom għall-iżgumbrament tal-konvenuti ladarba dawn ma setgħu jirreklamaw l-ebda titolu fuqha. Hija serrħet id-deċiżjoni tagħha fuq l-applikazzjoni tad-duttrina ta' *jus superveniens*.

12. Din il-Qorti pero` hija tal-fehma li d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti ma kinitx waħda korretta.

13. **Fl-ewwel lok,** it-talba tal-atturi kif imfissra fiċ-ċitazzjoni ma kinitx wiesgħa biżżejjed biex tista' titqies li tikkomprendi kemm allegazzjoni ta' titolu ta' enfitewsi kif ukoll allegazzjoni ta' titolu ta' lokazzjoni.

Għalkemm l-atturi intavolaw din il-kawża biex jiżgumbraw lill-konvenuti abbażi tal-fatt li huma kellhom titolu fuq l-art u li l-konvenuti ma kellhomx, jibqa' l-fatt li huma speċifikatament ibbażaw it-talba tagħhom fuq it-titolu ta' enfitewsi u fil-fatt l-ewwel talba, li hi dik preordinata għat-talbiet l-oħra, hija waħda dikjaratorja sabiex jiġi dikjarat li huma jippossjedu l-art in kwistjoni b'titolu validu ta' konċessjoni enfitewtika. Kien forsi jkun differenti li kieku l-atturi ivvantaw titolu ta' proprjetà u irriżulta minflok li għandhom titolu ta' enfitewsi, billi ż-żewġ titoli, it-tnejn ta' dritt *in re*, għandhom affinità biżżejjed bejniethom u jagħtu lit-titolari fakultajiet biżżejjed identiċi tant li l-effetti tagħhom quddiem terzi għal dak li huwa pussess tutelabbli huma pratikament l-istess. Mhux l-istess iżda jista' jingħad għax-xebh bejn l-enfitewsi u l-lokazzjoni: l-enfitewsi tagħti lit-titolari *ius in re* u pussess legali tutelabbli kontra terzi waqt li l-lokazzjoni tagħti biss *ius in personam* u ma tagħtix pussess bħal dak u għalhekk ma tilleġittimax lill-atturi jressqu azzjoni bħal dik tallum.

14. Il-ġurisprudenza tagħna tagħmilha ċara li l-ebda Qorti, b'mod speċjali f'kawża quddiem Qorti superjuri (a kuntrarju ta' kawża quddiem Qorti inferjuri) ma tista' twessa' t-talba li tkun imressqa mill-atturi. Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Carmelo Cassar v. Victor Zammit**[13] insenjat illi:

> *"Hu maghruf, u anke accetat, in linea ta' prinċipju ġenerali, illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jiġu deżunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proċeduri. Hi wkoll regola proċedurali, sostenuta mill-ġurisprudenza,*

[13] Carmelo Cassar noe vs Victor Zammit, App. Inf. (Imħ P. Sciberras), 23.06.2004

illi l-kawżali tad-domanda ossija r-raguni ġuridika tat-talba, oltre li għandha tiġi mfissra car u sewwa, ma tistax tiġi mibdula jew aġġunta u l-Qorti għandha toqgħod għat-talba kif tkun giet imfissra fl-att taċ-ċitazzjoni. Dan b'mod li l-Qorti ma tistax tiddeċiedi fuq xi dritt iehor li jkun jirriżulta, anke għaliex, kif ritenut, "mhux leċitu li l-kawża tiġi maqtugħa fuq kawżali differenti minn dik espressa fiċ-ċitazzjoni".

15. Din il-Qorti tagħmel ukoll riferenza għad-deċiżjoni mogħtija minnha stess fil-kawża fl-ismijiet "Doris Grech vs Valentino Valenti noe"[14]. Din kienet azzjoni rivendikatorja fejn l-attriċi ippremettiet li hija l-"proprjetarja" tal-bejt li fuqu kien qed jipprova jagħmel xi żvilupp il-konvenut. Sostniet li l-bejt kien ġie inkluż bħala parti mill-fond tagħha fir-relazzjoni peritali li kien għamel il-perit Giusppe Refalo fl-atti tal-kawża li kienet saret fl-1926, li fiha kienu involuti l-antenati tagħha, awturi fit-titolu tagħha tad-dar. Wara li l-perit tekniku imqabbad mill-Qorti kien ikkonkluda li l-bejt in kontestazzjoni effettivament ma kienx inkluż fir-relazzjoni peritali tal-Perit Giuseppe Refalo, l-attriċi bdiet issostni fil-mori tal-kawża li l-bejt in disputa kien sar tagħha bil-preskrizzjoni akkwiżittiva (ħaġa li qatt ma semmietha fir-rikors ġuramentat tagħha). Din il-Qorti kienet irriteniet hekk:

"*Din il-Qorti hi tal-fehma li t-talba attriċi hija wiesgha biżżejjed biex tikkomprendi titolu derivattiv kif ukoll titolu oriġinali. L-użukapjoni fil-fehma ta' din il-Qorti tinkwadra sewwa fil-kawżali u fid-domanda tal-attriċi. Fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell Inferjuri* ***Design Elements Ltd v. Michael P Camilleri pro et nomine (20.10.2004)*** *kien giet ritenut hekk: "Hu ritwalment rikjest bl-Artikolu 156(1) tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili illi l-oġġett u r-raġuni tat-talba fiċ-ċitazzjoni għandhom ikunu imfissra ċar u sewwa u in linea ta' prinċipju dawn ma jistgħux jigu mibdula jew aġġunti. Tant li jinsab enunċjat f' bosta sentenzi illi l-Qorti għandha toqgħod għat-talba kif*

[14] Doris Grech vs Valentino Valenti *noe*, Q. Appell Superjuri, 27.02.2015

tkun ġiet imfissra fl-att taċ-ċitazzjoni u ma tistax tiddeċiedi fuq xi dritt iehor li jkun jirriżulta, imma li ma jkunx jidħol sewwa fit-talba kif imfissra fl-att taċ-ċitazzjoni (Kollez Vol XXXIX, p.243)"[15]*. Din il-Qorti ma taqbilx li l-ewwel Qorti "ziedet" mat-talba tal-attriċi kif qed isostni l-konvenut appellant nomine u hija tal-fehma li l-użukapjoni tidħol sewwa fil-kawżali u t-talbiet tal-attriċi.*"

16. Fit-tieni lok, huwa risaput illi l-*jus superveniens* huwa applikabbli biex jissana nuqqas diment li ma titbiddilx id-domanda. L-ewwel Qorti fil-każ odjern biex issostni d-deċiżjoni tagħha tiċċita minn sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri, **Francis Fenech v. Joyce Restall**[16] fejn ġie insenjat illi l-*jus superveniens* tipotiżża l-verifika ta' kundizzjoni jew skadenza ta termini waqt il-kawża biex jiġu evitati ripetizzjoni ta' kawżi u spejjeż inutili. Tali kawża kienet tirrigwarda talba għal żgumbrament fejn iż-żmien tal-kirja għalaq fil-mori tal-kawża. Bħala eżempju, il-Qorti semmiet ukoll il-każ ta merkanzija li ġiet mibjugħa bil-patt li x-xerrej iħallas tagħha meta jsib ir-rivendita. Ġie spjegat li għalkemm l-attur tilef fl-ewwel istanza, bejn is-sentenza u l-petizzjoni tal-appell il-konvenut kien sab il-bejgħ u għalhekk il-Qorti kkundannatu jħallas il-prezz.

17. Iżda ċ-ċirkostanzi tal-kawża odjerna huma kompletament differenti miċ- ċirkostanzi fiż-żewġ kawżi msemmija. Dan mhux każ fejn ġie allegat titolu li kien jagħti leġittimazzjoni attiva għall-atturi biex imexxu bil-kawża tallum u li fil-fatt kien ineżistenti, u li fil-mori tal-kawża

[15] Sentenza kwotata (Kollez Vol XXXIX p.243) hija dik tas-17.06.1955 moghtija mill-Qorti tal-Appell Superjuri fl-ismijiet Veneranda Farrugia et v. Giuseppe Borg et.
[16] Francis Fenech vs Joyce Restall, Q. Appell Inf. 29.03.1982

immaterjalizza kuntratt retroattiv li jagħti dik il-leġittimazzjoni u li jmur lura b'mod li jkopri ż-żmien li fih ġiet intavolata l-kawża. Huwa invece il-każ fejn ġie allegat titolu ta' enfitewsi li fil-mori tal-kawża irriżulta li ma kienx jeżisti. L-iskrittura ta' lokazzjoni retroattiva ma tista' bl-ebda mod tissana n-nuqqas ta' titolu ta' enfitewsi allegat mill-atturi. Veru li kienu sfortunati l-atturi li l-konċessjoni enfitewtika mogħtija lilhom mill-Kurja Veskovili inzertat ma kinitx waħda valida, iżda l-prinċipju tal-*jus superveniens* mhux qiegħed hemm biex jikkompensa għall-isfortuna ta' dak li jkun, kif donnha ppruvat tagħmel l-ewwel Qorti.

18. L-ewwel Qorti applikat il-prinċipju tal-*jus supervenjens* b'mod tant wiesa li spiċċat biex mhux biss biddlet id-domanda iżda wkoll effettivament tat lill-atturi leġittimazzjoni attiva li f'kull każ titolu ta' lokazzjoni ma jagħtihomx. Evidenza ta' dan huwa l-fatt li l-istess Qorti sabet diffikultà biex tgħid "*tilqa' l-ewwel talba*". Dan fil-fatt ma setgħetx tgħidu għax ma setgħetx tbiddel id-domanda imbagħad tilqa' d-domanda oriġinali! Fil-fatt kellha tgħid li kienet qegħdha "*tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti: (1) tiddikjara li l-atturi jippossjedu titolu validu ta' lokazzjoni fuq l-art mertu ta-kawża, li hija dik li tidher ibordurata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta Dok B annessa maċ-ċitazzjoni*….." B'hekk hija laqgħet talba li effettivament qatt ma saret!

19. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-

appell intavolat mill-konvenuti u konsegwentement tħassar is-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess atturi appellati.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df